

城市更新下空间重构与建筑在地性研究

文 / 杜毅 筑博设计股份有限公司

摘要：随着中国城市化进程从“增量扩张”转向“存量优化”，城市更新成为推动城市高质量发展的核心路径。本文聚焦于城市更新过程中的空间重构方式与建筑的在地性表达研究，探讨二者之间的内在关联与互动机制。文章首先厘清了空间活力与建筑在地性的理论内涵，指出空间重构不仅是物理形态的转变，更是社会、经济、文化功能的重塑过程，而建筑的在地性是维系场所精神、实现文化延续的关键。随后，以金威啤酒厂更新项目为实证案例，深入剖析其如何通过工业遗存与现代形态的融合、业态布局与空间形态的互动，实现空间活力的激发与地域文化的传承。在此基础上，论文总结了提升空间活力的设计路径与在地性传承的形态控制策略，旨在为当前中国的城市更新实践提供理论参考与实践启示。

关键词：城市更新；空间重构；建筑在地性；工业遗存；业态布局

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.22.040

引言

二十一世纪的中国城市，正经历着一场深刻的空间与社会变革。大规模、疾风骤雨式的城市建设浪潮逐渐平息，取而代之的是对现有建成环境的精细化改造与功能提升，即城市更新^[1]。城市更新绝非简单的推倒重建，其核心在于通过对存量空间的重新规划、设计与利用，解决城市发展中出现的功能衰退、空间品质低下、历史文脉断裂等问题，从而实现城市机能的优化、活力的再生与可持续发展^[2]。在这一复杂过程中，“空间重构”是贯穿始终的主线。它涉及城市物质空间的形态调整、功能置换、结构重组，也深刻影响着社会关系、经济模式与文化认同^[3]。与此同时，作为空间构成的基本单元，建筑如何回应并参与这一重构过程，尤其是如何保持和彰显其“在地性”，成为亟待研究的课题。建筑的在地性，强调建筑与特定地域的自然环境、历史文脉、材料技艺及生活方式的深度联结，是抵抗全球化背景下“千城一面”现象、塑造独特城市风貌的精神锚点^[4]。因此，本研究将“空间重构”与“建筑在地性”置于城市更新的语境下进行关联性探讨。

一、城市更新与空间活力的理论建构

（一）城市更新中空间活力的内涵

在城市更新的宏大命题下，单纯的物质环境改善已远远不够。其成功的核心标志，在于能否持续地“营造活力”——即让空间重新汇聚人流、滋养经济活动、催

生社会交往，从而成为一个有温度、有魅力的生命体。活力是城市健康度的脉搏，是吸引力与竞争力的直接体现。缺乏活力的更新，即便建筑再崭新，也只是一座华丽的“空城”。因此，要唤醒沉睡的街区，点燃城市的活力之火，关键在于进行深刻的“空间重构”。这并非推倒重来的粗暴手术，而是一场精妙的“空间针灸”与“有机重组”，旨在打破旧有格局的桎梏，为新的生活场景搭建舞台。

（二）建筑在地性与形态关联性

在城市更新中，通过空间重构激发社区活力时，建筑的“在地性”绝非一个可有可无的装饰，而是必须同步考虑的根基。缺乏在地性的空间重构，如同将一套时髦却不合身的衣服强加于人，看似光鲜，却无法与场所的灵魂产生共鸣，最终营造的活力也注定是短暂而浮于表面的。因此，成功的空间重构，要求建筑不仅是新功能的容器，更应是地方记忆与文化的当代转译者。这种对在地性的考量，需要深度融合于重构过程的肌理之中：例如，传统的合院形态是对特定气候和社会结构的适应；工业建筑的大跨度、高空间是对生产流程的忠实表达。在城市更新中，新介入的建筑形态若能与原有的在地性特征建立对话，而非粗暴地颠覆，就能更好地融入环境，延续场所的文脉，从而为空间活力的生成提供稳定的文化基底。这种关联性构成了空间重构中文化逻辑的核心。

表 1：空间活力与建筑在地性的评价维度

层面	空间活力的评价维度	建筑在地性的体现维度
功能层面	功能混合度、使用强度、时间覆盖度	功能与地方需求的契合度、空间使用的灵活性
社会层面	公共活动多样性、社会交往频率、社区参与度	对公共生活的引导性、空间界面的亲和性
文化层面	场所认同感、历史记忆可见性、文化事件发生率	历史元素的转译与传承、地方符号的当代诠释
形态环境层面	空间尺度宜人性、界面开放性、环境舒适度	对地形气候的适应性、地方材料与技艺的运用

二、案例研究：金威啤酒厂更新项目

（一）金威啤酒厂更新项目概况

金威啤酒厂位于城市核心区域边缘，始建于20世纪初，是该城市近代工业发展的活化石。随着城市产业结构的调整，啤酒厂于二十一世纪初停产搬迁，留下约15公顷的工业废弃地及大量具有历史价值的工业建筑与设施。该区域面临着基础设施老化、环境品质低下、与城市功能脱节等典型问题。本次更新项目的目标并非将其彻底抹去，而是通过“活化”与“织补”的策略，将其转型为一个集文化创意、休闲商业、科创办公与公共空间于一体的城市活力片区如图1所示。案例的选择在于其典型性——它集中体现了工业遗产保护、空间功能重构与建筑在地性传承之间的复杂平衡，是观察城市更新深层机制的理想样本。



图1 现金威啤酒厂部分鸟瞰图

（二）工业遗存与当代形态的融合

项目在空间重构中，高度重视对工业遗存的保留与创造性转译，以此强化场所的文化认同。保留与加固：对具有突出历史价值、结构完好的建筑，如酿造车间、灌装厂房、大型储罐等，进行结构加固和必要的修缮，保留其宏大的体量、独特的结构形式和标志性的立面材质。转译与植入：对原有建筑进行适应性改造，植入新功能。例如，将高大的厂房内部置入夹层，形成loft式的办公或商业空间；将铁轨、管道等工业设施保留为景观小品或公共艺术装置。新旧对话：新建建筑在体量、尺度、材料上与保留建筑谨慎对话。避免体量上的压倒性优势，采用谦逊的姿态。在材料上，既使用玻璃、钢等现代材料体现时代性，也局部使用红砖、锈板等与工业遗存呼应的材料，形成视觉上的连贯性与时间上的层叠感。这种融合策略，使得工业时代的空间记忆得以留存，新的功能与文化内容在其中生根发芽，形成了独特的、不可复制的场所体验，极大地增强了该区域的吸引力与文化魅力。

三、业态布局与空间形态的互动机制

（一）更新前后空间结构对比

更新前的金威啤酒厂，其空间结构是典型的工业化生产逻辑，功能分区明确，空间尺度巨大且非人性化，建筑界面封闭，内部流线服务于生产工艺而非人的活动。这种结构抑制了自发的社会交往与多样的城市功能。更新后，空间结构发生了根本性重构尺度重塑：通过拆除部分非核心建筑、增加庭院和巷道，将宏大的工业尺度化解为适宜步行和停留的、富有层次的人性化尺度。界面开放，将原本封闭的厂房墙体改造为开放的玻璃立面、骑楼或可完全打开的折叠门，使建筑内部活动与外部公共空间产生视觉和行为上的联动。流线重组：构建了以步行优先的、网络化的流线系统，连接各个功能区块与公共节点，鼓励探索与偶遇。这种空间形态的转变，直接引导了业态的类型与分布。开放、小尺度的沿街界面自然吸引了咖啡馆、精品店、书店等需要与街道互动的商业业态；高大、灵活的厂房内部则适合美术馆、展览中心、设计工作室等文化创意类业态；而庭院、广场等公共空间则成为举办市集、音乐节等临时性活动的场所，进一步丰富了业态内容。

（二）功能迭代驱动空间再组织

业态的升级与引入并非被动地适应空间，而是主动地驱动空间的再组织。例如：垂直功能叠加：为提升空间使用效率，在保留的工业建筑中，出现了“底商-上层办公”、“文创零售-顶层展览”等垂直混合模式，这促使建筑内部进行了垂直交通的优化与空间分隔的创新。弹性空间设计：为适应未来业态可能发生的变化，许多空间被设计为可变动、多用途的。如大空间可通过移动隔断进行分割，广场可适应不同规模的活动需求。这种功能的不确定性要求空间形态具备更高的灵活性与适应性。业态集群效应：文创类业态的聚集形成了特定的氛围，吸引了相关的商业配套，这种集群效应反过来要求规划上提供更多样化的空间类型和更紧密的空间联系，从而进一步精细化了空间结构。这种“形态引导业态”与“业态驱动形态”的双向互动，构成了空间重构持续优化的内在动力。

四、设计策略与规划启示

（一）提升空间活力的设计路径

构建人性化的空间尺度与序列：避免出现单调、巨大的空间。通过建筑体量的切分、街道高宽比的调控以及广场-庭院-巷道的序列组织，创造丰富、亲切、富有探索趣味的空间体验。促进功能的混合与时间的延展：在规划层面鼓励用地性质的混合，在建筑层面支持功能

的垂直叠加与水平并置。确保区域在全天不同时段都能有持续的活动发生。强化公共空间的网络化与品质：将点状的公园、广场与线性的街道、绿道连接成网，确保公共空间的通达性与系统性。精心设计街道家具、绿化景观、夜间照明和艺术装置，提升环境的舒适性与审美价值。激发自下而上的社会参与：为小商业、创意工作室、社区活动提供可负担、灵活的空间，允许一定程度的自发改造与内容填充，使空间真正为使用者所塑造，充满生活气息。

(二) 在地性传承的形态控制

建立分级的遗产保护与利用体系：对更新区域内的

建筑与空间进行系统评估，明确“严格保护”、“改造利用”、“拆除新建”等不同层级，制定差异化的设计导则。控制整体空间肌理与风貌：新的建设应尊重原有的街区格局、空间尺度、建筑退线和屋顶天际线。避免引入与本地风貌格格不入的建筑形式与色彩。倡导“新旧并置”的叙事性设计：鼓励设计清晰地表达时间的层积，让历史痕迹与现代介入形成可读的对话。这可以通过材料对比、结构分离、空间并置等设计手法实现。推动地方材料与技艺的当代转译：在新建或改造中，积极探索如何运用现代技术重新诠释地方传统材料与建造方式，使其既符合当代性能要求，又延续地域美学特色。

表 2：城市更新中空间重构与在地性传承的设计策略矩阵

设计目标	空间尺度 / 结构层面	建筑形态 / 界面层面	材料 / 细节层面
提升空间活力	构建网络化公共空间系统；促进功能混合布局；设计人性化的街道高宽比。	增加建筑界面透明度与开放性；创造丰富的“灰空间”；设计积极的首层功能。	使用温暖、亲人的铺装与立面材料；提供高质量的街道家具与绿化。
传承建筑在地性	延续原有街区肌理与空间类型；控制新建筑体量与布局。	转译地方特色建筑语汇；实现新旧形态的对话与共生。	保留并修复原有特色建材；创新性地使用地方材料；展现建造的工艺逻辑。

结语

城市更新背景下的空间重构，是一个多维度的复杂过程，它超越了单纯的物质环境改造，涉及经济、社会、文化价值的全面再生。本研究通过理论梳理与案例实证，论证了建筑的在地性在这一过程中扮演着不可或缺的角色。它不仅是维系场所精神、增强文化认同的情感纽带，也是塑造独特空间体验、激发持续空间活力的形态基础。金威啤酒厂项目的成功经验表明，成功的城市更新在于实现“空间重构”与“在地性”的创造性融合。这意味着：在价值认知上，将工业遗产等历史资源视为宝贵的文化资本而非发展负担；在设计方法上，采取一种精细、织补、对话的态度，而非大拆大建的颠覆性模式；在最终目标上，追求的是形成一个功能复合、文化丰厚、充满人性关怀的“场所”，而不仅仅是一个美观的“空间”。

未来，中国的城市更新将走向更深、更广的领域。本文所强调的对空间活力的追求与对建筑在地性的坚守，应成为指导更新实践的核心原则。唯有如此，我们的城

市才能在发展中保留记忆，在更新中延续文脉，最终营造出真正具有归属感与生命力的家园。

参考文献

[1] 李翔, 甘惟, 王伟. 低空经济和城市更新中的城市空间重构与基础设施创新 [J]. 科技与金融, 2025, (07): 19-25.

[2] 刘丽文. 城市更新中空间重构对区域房价与社区活力的双重效应研究 [J]. 住宅与房地产, 2025, (18): 86-88.

[3] 沈世豪, 张鹏, 彭林涛, 等. 城市更新背景下的旧工业建筑空间重构研究 [J]. 居业, 2022, (11): 100-102.

[4] 周峰. 城市更新背景下旧工业建筑空间重构研究 [J]. 住宅与房地产, 2020, (24): 13.

[5] 董丽晶. 老工业城市更新改造中的社会空间重构 [J]. 未来与发展, 2014, 38(10): 17-21.

作者简介：杜毅，1987年生，男，汉族，广东省深圳市人，本科，工程师，研究方向：建筑设计。